

INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE

**SPECIAL
EDITION**

Investment Areas | Investors | Real Estate | Special Economic Zones | Experts

in Poland

01
2018



A HECTIC 2017 FOR POLAND'S INVESTMENT LAND MARKET

**POLSKA
WERSJA
OD STRONY 26**

**RECORD YEAR FOR
THE DEVELOPMENT
MARKET**

**DEMAND FOR MODERN
WAREHOUSE SPACE
IS GROWING**

**POLAND WITH
STABLE
INVESTMENT CLIMATE**



Szczecin is the capital of the West Pomeranian Voivodeship and a major administrative and economic centre. The city is also the capital of the Pomerania Euroregion and a prominent location for economy and culture-related meetings between local government bodies in Poland, Germany and the Scandinavian countries. Szczecin's unique location at the junction of major European transport routes provides superior access to sales markets in Poland, Europe and worldwide.

INVESTMENT AREA SZCZECIN, TRZEBUSZ EURO-PARK MIELEC SPECIAL ECONOMIC ZONE

REAL PROPERTY

Area for sale: approx. 16 ha

Investment land is divided into plots with an area from around 1.9 ha to around 4.8 ha (as shown on the attached map) located in complexes:

- Complex 3 (plots 6/2 with 6/14, 6/7 with 6/12 and 6/15)
- Complex 4 (plot 28/1) – coming soon,
- Complex 5 (plots 12/5 with 16/5, 16/6 with 16/7 and 16/3 with 16/11 – coming soon)
- According to the investor's needs, there is a possibility of purchasing any area of investment land (for example several plots together).

Land intended for services, production, petrol station or warehouse and storage facilities.

Building restrictions for development:

- maximum development area - 75%,
- minimum biologically active area - 25%,
- maximum development height – 15 m,



INVESTMENT AREA SZCZECIN, DUNIKOWO EURO-PARK MIELEC SPECIAL ECONOMIC ZONE

REAL PROPERTY

Area for sale: approx. 20 ha

He real property is divided into investment complexes:

- Complex 6 – section 2 (plots 21/4 and 22/4),
- Complex 6 – section 3 (plots 27/4, 28/4, 29/4, 30/4, 31/1, 32/1),
- Complex 7 – section 1 (plots 66/1, 66/2, 66/3, 66/4 with 66/7, 66/5, 66/6),
- Complex 7 – section 2 (plot 65/5),
- Complex 7 – section 3 (plots 67/1, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8); sites 67/1, 67/3 i 67/4 prepared for sale in 2018, the rest due to the construction of the new road are planned for 2018/19.

Land intended for production, storage, warehousing, services and transport centres.

Building restrictions for development:

- maximum development area - 65%,
- minimum biologically active area - 25%,
- maximum development height – 12 m,



Location

- The right-bank part of Szczecin,
- 1 km to the A6 motorway (Szczecin-Dąbie junction),
- 3 km to the S10 expressway (Kijewo junction),
- 13 km to the S3 expressway (Klucz junction),
- Approx. 22 km to the border crossing in Kołbaskowo,
- Approx. 20 km to the Szczecin city centre,
- Approx. 25 km to Szczecin-Goleniów Airport,
- Approx. 140 km to two airports in Berlin.

Owner: the Szczecin City.

Administrator: Industrial Development Agency Joint Stock Company, Warsaw Branch,

Purchase of the real property within a joint tender procedure,

Benefits for the entrepreneur:

- The possibility of applying for a CIT exemption
- The possibility of obtaining a real-property tax exemption

CONTACT THE DEDICATED SUPPORT OF THE INVESTOR:

Katarzyna Ufnal
Phone: +48 91 42 45 086
e-mail: kufnal@um.szczecin.pl

INVESTMENT AREAS

4 | Hunting for investment land

7 | Zamość - ideal city

8 | A hectic 2017 for Poland's investment land market

OFFICES

12 | Warsaw – office market of the future

WAREHOUSE

14 | Demand for modern warehouse space is growing

16 | Industrial market achieves new records

REAL ESTATE

18 | Real estate portfolio restructuring

20 | Vision on the future 2040

22 | Poland with stable investment climate

24 | Record year for the development market

TERENY INWESTYCYJNE

26 | Polowanie na grunty inwestycyjne

28 | Polski rynek terenów inwestycyjnych 2017

MAGAZYNY

30 | Rośnie popyt na powierzchnie magazynowe

32 | Rynek magazynowy z kolejnymi rekordami

33 | Polska ze stabilnym klimatem inwestycyjnym

BIURA

34 | Warszawa – biurowy rynek przyszłości



Hunting for investment land

The deficit of attractive investment areas makes developers fiercely compete for the best offers, however, they try not to buy at all cost.

Rates of return on investing in commercial real estate in Poland are higher than in Western Europe. According to Walter Herz analysts, the best commercial facilities bring about 5 per cent of annual profit, office projects - 5.25 per cent, whereas warehouses - 6.5 per cent. Thus, Polish investment market attracts an increasing number of international investors. Specialists inform that sometimes, the best properties are sold even before the commercialization is completed and the tenants are introduced.

Developers who want to take advantage of the market boom, quickly implement further projects. The largest companies start several projects at the same time, constantly looking for attractive plots of land. The deficit of well-located plots means that the fight for the best investment land is fierce. Demand for land in the most developed locations in the country

is now bigger than ever. Walter Herz advisers admit that it significantly exceeds supply.

THERE ARE FEWER AND FEWER ATTRACTIVE LOTS

According to the specialists, finding a plot in a prestigious location that allows for a quick launching of the construction is very difficult. Investment land is selling great, despite its prices going up. Investors, however, do not participate in the mad race to finalize transactions, which could be observed during the last boom in the last decade.

According to Walter Herz data, the availability of investment areas within the inner-city areas in Warsaw is much lower than in the regional cities.

KONIN IS AN ATTRACTIVE PLACE FOR BUSINESS

The city, apart from its convenient location, can boast of interesting investment offers. All are located within easy reach of the city center and major transport routes (motorways, national and provincial roads). Current investment areas located in the area of: Międzylesie, Maliniec, Pocijewe Island and Konin – Janowska.



MIĘDZYLESIE

Międzylesie investment area is designated for Services and Economic Activation and has an area of more than 32 ha. Located in the immediate vicinity of the national and provincial roads and close to A2 motorway. All properties have connection to all media which are located in the asphalt service roads.

over 50 ha
of investment areas

international roads

ISLAND OF POCIEJEWO

The island of Pocijewe on river Warta, where the hottest thermal water in Poland are located, which can be used for the production of heat and power and for balneology purposes. The investment area has about 18 ha and lies between old part and the new part of Konin city. The area is equipped with all media and communicated by national road. It is here that a geothermal heat-only boiler station will be built by the end of 2019 and recreation and therapeutic complex is being planned.

lots of interesting
investment offers

The capital offer, however, is slowly growing, because more and more landowners decide to sell the land. This particularly applies to the areas near the second metro line. However, specialists point out that the asking prices are often not accepted by the investors.

Just like in Warsaw, it is increasingly difficult to find land for investments in well-connected areas of Cracow and Gdańsk. Experts are of the opinion that Wrocław, Łódź and Katowice have a larger plot selection. Recently, HB Revis has invested in Łódź and signed a preliminary contract for the purchase of post-industrial areas at Targowa Street. The investor plans to build a complex of several buildings and revitalize existing buildings on a 1.8-hectare plot, which is located in the immediate vicinity of EC-1 Łódź, Nowe Centrum Łodzi and Łódź Fabryczna Railway Station.

A STRONG INCREASE IN DEMAND FOR LAND FOR RESIDENTIAL CONSTRUCTION

Walter Herz's advisers point out the negative effects of the introduced legal changes concerning farmland transactions. According to the specialists, the new regulations have contributed to reducing access to investment areas. In their opinion, limiting land transactions will also bring the creation of a state-owned land resources, that is National Real Estate Resources (KZN). In addition, they point out that a large obstacle for investors is also the general lack of approved, local spatial development plans, which is mainly practiced at Warsaw and Łódź.

According to the experts, the growing land prices do not translate into increases in rental rates for commercial space lease. On the other hand, they have an impact on the increase in apartment prices, especially as the share of land in the costs of constructing residential projects has now risen to 20-25 per cent. Recent increases in apartment prices are a particularly interesting phenomenon in the context of the ongoing market boom in the residential segment. Developers are currently selling twice as many homes as during the boom ten years ago.

The experts talk about a very clear increase in demand for land for residential construction and a stable, but also considerable interest in real estate for the construction of the office projects. The companies operating in the residential real estate segment, which have considerable cash surplus, form the largest resources of land, thus securing long-term investment plans. Also, the investors from the office market are showing high activity. Moreover, the specialists observe a significant demand for land for hotels and commercial facilities.

LAND WANTED FOR LARGE HOTEL FACILITIES

The companies operating in the hotel segment are also looking for land. Walter Herz analysts calculate that dozens of hotels are being built in the

largest Polish cities, over 20 in Warsaw. Hotel developers are fighting for the best plots with residential and office investors.

The Polish coast is also very popular among the developers. The hotels in that area have been recording very good results for several years. The most investments are carried out on the Tri-City market, which in the next few years may get several dozen hotel facilities, including several large complexes.

In the highland areas, the most popular among investors are Podhale, Karpacz and its surroundings, Szklarska Poręba, Wisła and Krynica-Zdrój. In these areas, also the supply of investment land is small, especially those that are suitable for the construction of large facilities. According to Walter Herz's report, there are only a few such parcels in Zakopane. The limited supply of offers causes investors to drive up the prices. The situation is not improved by the increasingly emerging projects with condo apartments in these areas. The specialists inform that in the holiday locations the prices of plots for hotel investments are rather stable with an upward trend.

LAND PRICES ARE RISING

Developers are fiercely competing for the areas on the main arteries in the best locations, but they are not willing to overpay. They only buy land that guarantees an optimal level of investment profitability. Experts emphasize that the most popular are the plots in the best locations that have no technical and legal problems. And it is these plots that achieve the highest transaction values.

In these cases, the period of negotiations is shortened to the minimum due to the possible taking over of the land by another investor, and the initial rate is raised up by several dozen per cent. Nowadays, outside

of Warsaw, companies compete for interesting plots also in Wrocław and in the Tri-City, where the investment market has accelerated.

According to the specialists, the prices of investment land have been slowly growing in the largest agglomerations in Poland since the beginning of last year. Over the last 12 months in Warsaw, rates have increased by about 20 per cent, and for some areas much more. Some valuations are already close to those of record highs from 2007. The land prices are also growing more expensive in the Tri-City, in Wrocław and Cracow. In smaller cities, prices increased by several per cent.

According to the experts, the prices are primarily raising due to the growing demand for land, and the increases are not dictated by the increase in profitability of planned investments in individual locations. For example, if the profitability of the project is to be maintained at a good level, the cost of buying land for office investments cannot be much higher now, because rental rates for office space in large cities have slightly decreased.

Developers are
fiercely competing
for the areas on
the main arteries
in the best locations,
but they are
not willing to overpay.



invest in Zamość

www.gospodarka.zamosc.pl

Zamość - ideal city



The Zamość Economic Subzone covers more than 30 ha, on which entrepreneurs do business on preferential terms. The city is open to offers from domestic and foreign investors. One of the major advantages of investing in the Subzone is the possibility of using an income tax relief of up to 70% of the value of the project. What is more investors implementing projects in the zone can count on obtaining an exemption from a fixed property tax for a term of up to 4 years, in accordance with resolutions passed by the Zamosc Town Council.

The direction in which we want to go as a city is perfectly illustrated by the launch of the Zamość Subzone of the Special Economic Zone EURO-PARK Mielec. Aware of the potential in the form of the cross-border location proximity to the border with Ukraine, the eastern border of the European Union, Lublin Airport in Świdnik, and access to the wide track of the Broad Gauge Metallurgy Line we wish to make Zamość, the second largest city of Lublin Province, a strong economic center. Our advantages include better and better communication with Western Europe, the growing value of the city as a tourist destination, its large social capital developed on the basis of local colleges and universities and vocational schools providing excellent conditions for doing business, the development of the service and innovation sectors, as well as environment-friendly technologies. It is worth emphasizing the fact that this region is one of the most important and largest agricultural areas in the country, with strongly developed industry and scientific and research facilities in the agriculture and food sector, comments – Andrzej Wnuk Mayor of the Town of Zamość.

The pro-investment policies of the city authorities and the support of the Polish Agency for Information and Foreign Investment and the Investor Assistance Center of the Marshal's Office in Lublin have caused local entrepreneurs and those from outside the Lublin area to become more interested in the land available, which is evidenced by the fact that by the end of the second half of 2017 Zamość gained 8 investors. Importantly, the local administration supports new ventures, reducing to a minimum procedures related to the obtaining of construction permits, as well as applying local tax exemptions; as a result, we can speak of the first successes and effects in the form of innovative businesses operating in industries focusing on steel, energy production from renewable resources, or construction.

What makes us very happy is also a change in the image of the City of Zamość, until recently perceived only as a tourist resort included in the UNESCO World Cultural Heritage List. At present, this is a city with great economic potential, open to investments, and creating attractive conditions for the functioning of the incoming capital.



A hectic 2017 for Poland's investment land market

Daniel Puchalski
Head of Land Advisory Services at JLL

In 2017 the residential market took the lead in terms of land deals, recording all-time highs for both the number and value of sale/purchase contracts. The market for land suitable for office buildings and hotels also continued apace in 2017. The appetite of developers for new purchases was underlined by deals for several dozen properties throughout Poland, – comments Daniel Puchalski, Head of Land Advisory Services at JLL.

LAND FOR RESIDENTIAL PROJECTS

2017 was the third year in a row when a record number of residential units were sold. In the six major Polish cities alone 73,000 units had been sold by the end of the fourth quarter. The market saw a number of transactions involving packages of flats, including the sale of entire projects at the building permits stage. The number of enquiries from investors regarding this type of investment product increased significantly over the last two quarters of the year. The supply of new apartments did not keep up with demand, which made some developers increase the prices of residential units several times over the year - to slightly slow down sales in order to maintain better liquidity of entire projects. According to data from REAS regarding the last four quarters, the biggest increase in asking prices year-on-year took place in the Tri-City (15%). Price increases were also high in Łódź (8.5%) and Warsaw (8.4%), while in both Wrocław and Poznań average prices grew by 4.4%. Despite the growth in the prices of residential units, demand remained at record levels, which led to a significant reduction in the number of apartments available on the primary residential market.

– As the number of available residential units fell, interest from developers in building up their land banks grew. Demand for plots of land had a direct impact on land prices. In some locations in Warsaw prices jumped by up to 80%. The increasing expectations of sellers not only gave the market more impetus but actually made buyers pay more for plots. The increasing prices of land and apartments along with rising costs of construction work and materials are viewed by some experts as symptoms of an impending downturn. However, one should keep in mind that, in contrast to the previous bull market (2005 to 2008), apartment prices are now growing much more slowly and have not yet reached the levels seen a decade ago. In addition, the flats available, and also the sizes of those, are better suited to the expectations of buyers, – explains Daniel Puchalski.

Given the continuous appetite for land acquisition, the excellent apartment sales results in the fourth quarter of 2017 and the long reservation lists in newly launched projects, we can expect to see in 2018 the continuation of these trends with regard to both residential development plots and residential units.

– According to an analysis conducted by JLL in the last quarter of 2017, in 2018 more than 60 development companies plan to purchase sites worth between PLN 10 million and PLN 50 million and 14 firms are ready to purchase plots worth as much as 150–200 million PLN. Private equity funds are ready to spend around EUR 300 million to purchase packages of apartments for rent, for investment purposes. Moreover, the introduction of a law on REITs could be an opportunity to generate additional demand on the primary residential market. It would enable companies listed on the stock exchange to invest in apartments for rent and thus give individuals access to new investment tools, – says Daniel Puchalski.

Average prices of residential land in 2017

AREA	Price (PLN / sq m PUM*)
WARSAW, CITY CENTRE	3,000 – 5,000** PLN
WARSAW – OTHER DISTRICTS	1,000 – 2,500 PLN
CITIES OF MORE THAN 400,000 RESIDENTS	650 – 2,500 PLN

* PUM – Residential Usable Area

** Price of single plots of residential land in prime locations exceeded 5,000 PLN / sq m PUM

Source: JLL

LAND FOR OFFICE PROJECTS

Another good year for office land sale/purchase deals concluded both in Warsaw and regional markets is now behind us. The scale of demand for new plots and the number of transactions, both in Warsaw and in regional cities, were at similar levels to 2016. Last year's fall in the vacancy rate, which was a consequence of strong demand and the moderate volume of new supply, increased investor optimism and their continued interest in looking for opportunities for new office projects. From the perspective of demand for new, modern office space, and the supply thereof, Kraków and Wrocław are still the leading regional cities, followed by the Tri-City, Poznań, Łódź and Katowice. It is these cities that have attracted the most interest from investors who are considering purchases of land outside of Warsaw

Average prices of office land in 2017.

AREA	Price (PLN / sq m PUB**)
WARSAW, CBD*	2,200 – 4,000
WARSAW, CBD FRINGE	1,300 – 2,300
WARSAW, OTHER	600 – 1,300
CITIES WITH MORE THAN 400,000 RESIDENTS	600 – 1,300

*CBD – Central Business District

**PUB – Office Usable Area

Source: JLL

– The potential for the further development of the office market is to be found not only with undeveloped land, but also schemes that could be rebuilt, renovated and transformed into modern office space. Hence, in 2018 we can expect to see increasing interest from investors in plots of land which currently have buildings designated for modernization or demolition. This trend will not be restricted to Warsaw, it will be noticeable in all regional cities targeted by office developers, – explains Daniel Puchalski.

LAND FOR RETAIL PROJECTS

Interest in shopping centres was similar to 2016. During their search for 'white spots' on the retail map of Poland, investors became more likely to lower their previous criteria about the size of the city or the

number of a city's inhabitants. Analysis of the competition in the vicinity of a given location, the potential interest from tenants and the catchment area are the key factors in the choice of a particular site.

Average prices of retail land in 2017

AREA	Price (PLN / sq m PUM*)
WARSAW, LAND DESIGNATED FOR LARGE-SCALE SHOPPING MALLS	2,000 – 5,000 PLN
WARSAW, LAND DESIGNATED FOR RETAIL PARKS AND STAND-ALONE STORES	1,500 – 2,000 PLN
CITIES WITH MORE THAN 400,000 RESIDENTS	400 – 1,200 PLN

* PUM – Residential Usable Area

** Price of single plots of residential land in prime locations exceeded 5,000 PLN / sq m PUM
Source: JLL

– The increasing saturation of retail space in the largest cities has resulted in demand for plots of land of between 5,000 sq m and 30,000 sq m which are suitable for the development of retail schemes with a leasable area of between 6,000 sq m and 10,000 sq m, with a view of complementing the range of large galleries and filling in the gaps on the Polish shopping map. In 2018, the real estate market, including the retail sector, is awaiting numerous legal changes. From 1st January 2018, a new tax is imposed on the owners of certain commercial properties (specifically shopping centres and office buildings) whose value exceeds PLN 10 million. Furthermore, the president of Poland also signed a law banning trading on Sunday. Only after some time we will be able to assess the actual impact of the above-mentioned legislative changes on the retail market as well as the land market. Nonetheless, we should not expect that the changes to Polish law will cause any immediate suspensions of sale/purchase negotiations or any massive withdrawals from ongoing transactions, – explains Daniel Puchalski.

The upcoming years will see more multifunctional projects, in which the retail function is only one of the components of a development.

LAND FOR HOTEL PROJECTS

The hotel sector in Poland is booming. This has stemmed from the development of foreign and domestic tourism and improvements in the quality of transport infrastructure, as well as the increasing wealth of Polish society in general. The demand for hotel and MICE services has been driven even higher by Poland's economic growth. Encouraged by the very positive situation on the market, developers have been more confident in making decisions about new hotel projects. This has had a direct impact on their interest in land for sale, as well as in buildings suitable for adapting to hotel purposes.

– Bearing in mind the number of hotel projects announced and started in 2017, as well as the considerable interest from developers operating on this market, in the next few years we can expect to see dozens of new projects opening every year. Preparations are underway for the debuts of the following brands: Motel One, Marriott Renaissance, Four Points by Sheraton, Raffles, Staybridge Suites, Radisson Red, Autograph Collection Hotels, Crowne Plaza and MGallery by Sofitel. The diversity of hotel brands and concepts entering the Polish market means that the requirements of developers with regard to real estate vary. As a result, there is a growing range of both built-up and undeveloped land investment properties which have the potential to attract interest from developers, – comments Daniel Puchalski.

JLL specialists expect to see the development over the next few years of multi-function projects as well as projects dedicated and adapted to the needs of the younger generation. Owned by the Marriott International group, the Moxy brand is already rapidly developing in Poland. It particularly focuses on Millennials.

– Due to the great potential of the hotel market, the vast majority of investors have decided to expand their portfolio further. At the same time, similar to the residential market, demand for attractive land and buildings that are to be adapted into hotel purposes, is exceeding supply. This will continue to fuel interest in new locations among investors in 2018. Takeovers will also become more popular even though most companies prefer growth based on their respective land banks and obtain real estate, – says Daniel Puchalski.





GROW
WITH
WARSAW

Imagine a perfect city!

A city that makes your investments easier. A stable leader of the region, in perfect communication with the rest of Europe. A city that is safe for you and your investment. A city full of ideas and possibilities, ambitious employees and modern offices. You can stop dreaming. **This is Warsaw.**

A city of the future, that develops consistently, beautifully and wisely.

A city with an ability to balance the needs of business and the needs of residents.

A city that transforms old ports, industrial areas and river banks into brand new investment areas.

- 2,750 international companies have already invested in Warsaw, including 80 from the 500 Fortune list
- 72% of 1.74M citizens have higher education
- Total area of 5.12M sq m in the centre of Europe
- Warsaw is 1.6M people of working age, flexible labor law and employment support mechanisms
- There are two airports in the city. London is 2 hours away by plane - the same as Moscow

Visit us at MIPIM 2018!

Our Partners at MIPIM 2018

www.e-warsaw.pl | www.mapa.um.warszawa.pl



Warsaw – office market of the future

Spectacular facilities that are currently under construction in Warsaw, will in a few years provide one of the most modern office bases in Europe

Urban progress that has taken place in Warsaw over the last decade is visible at every turn. The resources of the Warsaw office market have doubled during this time and exceeded the level of 5 million sq m of space. Warsaw office buildings are brand new, while in Western Europe, such buildings are several dozen years old. In addition, infrastructure investments carried out in the city get several times more public funds than, for example, in Budapest or Bucharest. Walter Herz specialists are proud to admit that it's nice to watch how fast the city is changing.

According to the advisers, Warsaw market still needs a lot of time to reach maturity, when compared to the leading locations in Western Europe. However, thanks to the rapid development, Warsaw which offers about 60 per cent of modern office space available in our country, is catching up with other European cities in terms of office resources. Although it cannot compete with such cities as Paris, London, Munich and Berlin, it already ranks around the level of Amsterdam, Barcelona or Athens.

WARSAW ATTRACTS THE LARGEST GLOBAL COMPANIES

The investment boom that can be observed on the Warsaw real estate market is an opportunity to attract the world's largest players to the city. International real estate development companies that have been present in our market for years now have clearly increased their activity by implementing further large projects in Warsaw.

According to Walter Herz analysts' calculations, there are now around 830 thousand sq m of office space under construction in the agglomeration. This is a result that the city has never seen before. However, the demand for Warsaw offices has never been so large. Market absorption is impressive, as evidenced by the dropping vacancy rate. The capital of Poland is starting to gain recognition of the world's largest companies, which is confirmed by the recent decision of JP Morgan bank to transfer part of its operations to Warsaw.

A BREAKTHROUGH MOMENT FOR THE POLISH MARKET

Walter Herz experts note that we now have the opportunity to observe a breakthrough moment in the history of the Polish market and change the status of Poland, which has up until now been the borderline between the developing and the developed markets. With the decision of FTSE

Russell, to be announced next year, our country will advance in the classification to become the developed market.

A reflection of this assessment is the quality of the offer of the Warsaw office market, with facilities created using the best global architectural solutions. New office buildings are based on eco-friendly technologies that ensure maximum work comfort, and developers outdo each other in ideas to further distinguish their complexes. Warsaw creates a potential that will soon allow it to compete with the best office locations in Europe.

THE TALLEST BUILDING IN THE EU

Walter Herz specialists note that the construction of the Varso project is underway in the center of the city. It will provide Warsaw with the highest building in the European Union. Varso Tower will take the place of London's The Shard. The project includes the implementation of several office buildings that will provide almost 150 thousand sq m of modern space. A substantial share of the large-scale investments among the current Warsaw projects, means that most of the buildings that are under construction will be completed in 2019-2020.

The facilities recently commissioned in Warsaw, such as Warsaw Spire, Q22, Hala Koszyki or Złota 44 are projects that any city in the world would be proud of. Warsaw Spire is a particularly interesting investment, also due to its surroundings. The Europejski Square was created along with the office buildings and recognized by Polish urban planners as the best new public space in Poland.

MIXED-USE FACILITIES

Most of the latest Warsaw projects are meeting the requirements of sustainable development. For the benefit of the city, developers implement well-thought-out investments, simultaneously creating a new, living urban fabric. Green recreation areas, city squares, retail areas with catering and services are created at the office buildings.

Read more:

www.terenynwestycyjne.info





GROW
WITH
WARSAW

Warsaw

The Largest Metropolis in CEE – New Areas for Development

The Mayor of Warsaw is pleased to invite you to Warsaw events at MIPIM 2018:

- Warsaw Session Panel *"The Largest Metropolis in CEE – New Areas for Development"* on March 14th 2.30 p.m., Ruby Room, Palais des Festivals
- The Premiere of the film *"The Future of Warsaw"* by Poland Today, on March 14th 2.30 p.m., Ruby Room, Palais des Festivals
- Presentation of the report *"Winning in Warsaw – Prospects for Business Service Centers"* by Elias van Herwaarden, Deloitte and a Networking Cocktail on March 14th 4.30 p.m., at Warsaw stand R8.D1, Palais des Festivals

Visit us at MIPIM 2018!

Our Partners at MIPIM 2018

www.e-warsaw.pl | www.mapa.um.warszawa.pl





Demand for modern warehouse space is growing

Demand for modern warehouse space and external logistics services will shape the market in the upcoming years.

Up to 84% of companies in Poland expect increase in the number of orders in the next 2-3 years. This will translate into increased demand on modern warehouse space and external logistics services – according to the results of the analysis of trends on the warehouse space and logistics services market carried out by PMR Consulting & Research commissioned by Fiege, logistics service provider, and P3 Logistic Parks, developer of logistics areas.

The study was carried out in October of this year and included a representative group of 106 enterprises employing at least 250 people and having a minimum annual turnover of 150 million PLN.

Among the surveyed companies, 57% use external logistics services, and 89% use warehouses. At the same time, more than half (55%) of respondents runs their operations using rented warehouses or through logistics operators.

Interestingly, over the last few years, the size of warehouse space used by companies has changed significantly. Up until recently, warehouses of several thousand square meters were a rarity. Currently, 80% of large enterprises have at least 3.000 sqm of warehouse space. Almost half of them (42%) uses warehouses with a surface area of 10.000 sqm, and one-fourth (23%) uses warehouses bigger than 30.000 sqm.



– The results are a reflection of what have seen on the market. Companies more and more often use large warehouses. Based on our experience from this year, we can say that, on the one hand, tenants that are our customers are more willing to expand their warehouse space, and on the other hand, when we negotiate with new customers, they usually are interested in areas of more than 30.000 sqm., – says Piotr Bzowski, Leasing & Development Director P3 in Poland.

Demand for larger warehouses is directly related to how companies perceive Poland as a logistics location. 84% of the respondents think that our country is a good location for logistics centres. Labour costs and the availability of skilled workers, constantly developed and improved transport infrastructure, and high quality buildings are the factors that, according to the respondents, decide about the attractiveness of Poland as a location of manufacturing plants and warehouses. The fact that companies are still willing to develop here is very optimistic. Up to 54% declared their willingness to expand warehouse or production space, and 45% intend to do so in the next 2 or 3 years.

– It is worth noting that the emerging properties will serve companies not only to support the Polish market, but also other European countries, especially from Central and Eastern Europe. This gives us a chance to become an inter-regional distribution centre., – adds Piotr Bzowski.

Dynamic development of companies operating in Poland impacts not only the warehouse market, but also the logistics services sector. Companies are more and more willing to use the services of specialized external logistics operators.

According to the study, 84% of enterprises positively assess the level of services provided by logistics operators. The average score given by the respondents when it comes to operators was 4.05 (on the scale from 1 to 5). Timeliness, the lack of damaged goods and high quality customer service are the key factors influencing the satisfaction with

the services provided by operators. This satisfaction translates into commitment to service providers – 55% of enterprises have cooperated with their operators for more than 5 years, and on the other hand into their willingness to cooperate in the future. More than one-third of respondents (35%) expect increasing the level of external logistics services in the next 2-3 years.

– Competitive market and demanding customers make enterprises more willing to use external logistics services. This concerns not only simple operations of accepting, warehousing and releasing goods, but also all services related to packaging, returns logistics, and quality control e.g. in the case of products from far eastern markets., – says Damian Kofata, Senior Business Development Manager Fiege.

How will the market change in the face of growing demand for modern warehouses and logistics services? According to the respondents, the most visible trends in the next 2-3 years will be: process automation(58%), development of IT systems (49%), e-commerce development (46%), emergence of small warehouse units in the vicinity of city centres (32%), the pressure of being close to the end customer (14%), and the growing number of returns (9%).

– The turnover achieved in the E-Commerce market in Poland will exceed the 40 billion PLN barrier this year, and according to predictions, in the next 2-3 years, this market will grow by another few tens of percent, reaching the level of around 9% of the total retail trade, which is the European average. Due to this increase, the number of returns is also increasing. Companies without specialised warehouse operational units will use the help of logistics operators. The development of e-commerce also enforces the development of automation. Logistics operators should show their customers the advantages of process automation (picking robots, pick by visions or pick by light are more and more common in warehouses), as well as the development of IT systems that improve the delivery process., – adds Damian Kofata.

Industrial market achieves new records

In 2017, the industrial market continued to develop at a high level. The intense activity among developers, who delivered over 2.3 million sqm to the market, and among tenants who leased nearly 4.6 million sqm, led to another record for both sides – according to the latest report by Colliers International.



Maciej Chmielewski
Senior Partner at Colliers International

In 2017, the largest share of industrial space (approx. 460,000 sqm) was delivered to the Warsaw market. As a result, at the end of the year, the total supply in the three Warsaw zones amounted to over 3.5 million sqm. In second place, both in terms of new supply in 2017 and the size of the market, is Upper Silesia. With 408,000 sqm of industrial space, total industrial stock reached over 2.5 million sqm at the end of the year. Other markets where developers showed strong activity are: Poznań (almost 212,000 sqm of new space), Central Poland (approx. 207,000 sqm) and Wrocław (almost 162,000 sqm).

TENANTS' PREFERENCES

In terms of demand, Warsaw is the leader among industrial markets – tenants have leased over 1 million sqm there – while Central Poland has a similar result. The vacancy rate declined in both regions – from 6.4% to 6.1% in Warsaw, and from 2% to 0.3% in the Łódź region (the lowest in Poland). Upper Silesia with almost 940,000 sqm leased is in the third place, and the vacancy rate has decreased as well.

– In all three regions, companies from the e-commerce sector had a large share in demand. In Central Poland, tenants from this industry even dominated the leasing of warehouse space. Distribution companies were also very active in Mazovia, and production companies in the Katowice region, – said Maciej Chmielewski, Senior Partner at Colliers International, Director of Industrial and Logistics Agency.

CONSTANT AND NEW POINTS

Over 1.3 million sqm of industrial space is currently under construction in Poland, of which most is in the Upper Silesia – approx. 398,000 sqm, in Warsaw – 227,000 sqm and in Central Poland – 240,000 sqm. These locations will still enjoy the greatest interest among tenants and developers, but the increase in the activity of both groups is also visible in Western Poland thanks to the S3 highway.

According to Colliers International, in 2018 we can expect further development of smaller industrial markets such as Białystok and Kielce. In Białystok, Panattoni is set to build three warehouses within one industrial park totalling 40,000 sqm.

“3PL, e-commerce and retail will hold dominant positions among sectors. Access to qualified labour and the proximity of academic centres will remain decisive factors in choosing locations for warehouses, underlined Tomasz Kasperowicz, Senior Partner at Colliers International, – Director of Industrial and Logistics Agency.

In 2018, we will observe increased interest in BTS projects (build-to-suit) or even BTO (build-to-own).



KOSZALIN

Centre of Pomerania



Koszalin is a dynamic economic centre of the Middle Pomerania. There are more than 18,200 businesses here, whereof almost 97% are private firms, including firms with international capital input such as Espersen (Denmark), Jakob Hatteland Computer Sp. z o.o. (Norway), Elfa Manufacturing Poland Sp. z o.o. (Sweden), Rotho Sp. z o.o. (Switzerland), Jeronimo Martins Polska S.A. (Portugal) and Schwarte-Milfor Sp. z o.o. (Germany), NordGlass Sp. z o.o. (Poland), GIPO Sp. z o.o. (Denmark), BerlinerLuft Technik Sp. z o.o. (Germany).

Koszalin is also an important academic centre. There are three schools of university standing in the city and many branches of university schools that provide higher education in technical and liberal arts fields. There is also well developed network of the secondary level schools. Therefore, we can offer **well educated and prepared professional workforce** and a good base for development of such industry in our city.

ADVANTAGES OF KOSZALIN:

- **The attractive investment sites**
attractive investment lands equipped with utilities of 56 ha located in the "Koszalin" Subzone of the Słupsk Special Economic Zone (SSEZ) at attractive. The lands are designated for the building of production plants and logistics centers as well as for BPO investments.
- **We are developing**
Currently, we are implementing the project "Uzbrojenie terenów inwestycyjnych SSSE w Koszalinie" consisting in the utilization of 14 ha located in the area of Lechicka/Szczecińska/Wołyńska streets. Within the zone, areas will be founded with an internal communication infrastructure with drainage and lighting as well as the necessary technical infrastructure (such as sanitary and rainwater sewage systems or water supply systems).
- **Perfect location and transport accessibility** in the vicinity of national routes No 6 (Szczecin – Gdańsk) and No 11 (Kołobrzeg – Poznań – Górny Śląsk) near planned motorways no S6 and no S11 junction. Expressway S6 connecting Berlin and Gdańsk is under construction. Until 2018 Koszalin – Sianów bypass will be constructed within that project framework.

- **Close to the Sea**

It is only 6 km to the Baltic Sea in a straight line. There is also a harbor in Darłowo- 38 km away, and harbor in Kołobrzeg – 45 km away.

- **Close to the Airports**

There is an airport in Goleniów - 110 km away, and airport in Gdańsk – 180 km away.

- **Preferences for Investors**

An entrepreneur who has been granted the permit for business activity in the zone is exempted from the CIT income tax up to 55%, depending on the size of the company. He is also exempted from the local real estate, lands, buildings and constructions tax by the rule of *de minimis*.

- **Plots division according to investor's needs** which means large savings. Min. plot area from 0,3 ha.
- **Zoning in local spatial development plan:** industrial production, logistic & warehouse centers. No investment obstacles. Allowed built-up area: 50%- 75%, max. height up to 25 m.
- **Friendly climate and permanent contact with investor till launching plant** (investment process assistance by representatives of the Municipality).
- **Well qualified future staff and low work costs.**
- **Opportunity to establish cooperation with science.**
- **Assistance in searching for employees.**

MORE INFORMATION IS AVAILABLE AT WWW.KOSZALIN.PL

Contact:

MUNICIPALITY OF KOSZALIN
75-007 Koszalin PL , Rynek Staromiejski 6-7

Piotr Jedliński

Mayor of Koszalin

Phone : (+48) 94-348-86-03, Fax : (+48) 94-348-86-25

Joanna Piotrkowska-Ciechomska

Mayor's Representative in charge of Key Investors and Employment

Phone : (+48) 94 348 87 93, Fax : (+48) 94 348 87 92

@: pelnomocnik@um.koszalin.pl

Real estate portfolio restructuring

Commercial properties are some of the safest investment assets you can find. And yet, it is not always commercially reasonable to keep your portfolio as it is. Real estate businesses are perfectly aware of that, but other sector companies may also need to restructure their real estate portfolios. Bolesław Kołodziejczyk, Head of Research & Advisory at Cresa Poland, comments on real estate portfolio restructuring.

WHAT IS REAL ESTATE PORTFOLIO RESTRUCTURING ABOUT?

A real estate portfolio will comprise all properties being under a company's direct or indirect control, that is those owned by a company, those held indirectly by a company as a shareholder, and those to which it has limited property rights or contractual rights under a lease agreement. It is therefore rather a broad concept and individual portfolio components may both bring financial gains and entail costs.

To put it simply, real estate portfolio restructuring consists in selling or putting to alternative uses those lands, buildings and rights that no longer support a business strategy and in buying or leasing new properties which would better serve the interests of a company and its core operations. It is always done with a view to achieving financial benefits, but they may be gained in various ways.

Directors may decide to restructure a real estate portfolio when a company:

- needs cash for other investments,
- wants to increase or decrease its equity,
- intends to cut down on long-term lease costs,
- is expanding and in need of more workspace,
- is undergoing centralisation or decentralisation,
- can see some potential in putting its properties to different uses, is venturing into a new trade, and
- becomes aware of changing shareholder expectations or market conditions.

WHEN TO DO RESTRUCTURING?

Specialist real estate companies use optimum tactics when it comes to restructuring. They keep their fingers on the pulse and make decisions as they go along to boost profits.

By contrast, outside the real estate sector, companies become aware of a need to restructure real estate portfolios once every few or more years.

In addition, while focusing on core operations, directors of large and medium-sized enterprises sometimes have only a general idea of their real estate resources and value.

If not done a regular basis, analyses of real estate portfolios should be commissioned with a specialist firm every five or six years.

RESTRUCTURING ACTIVITIES

Restructuring should be preceded by a thorough stocktaking procedure and an in-depth analysis of business needs, expansion options and investment plans. To do this, company directors or owners should engage in close cooperation with an external advisor to develop a comprehensive restructuring plan that could include the following:

Sell non-essential properties. This applies to all properties that have been put out of use, fail to generate profits or cannot be reasonably and profitably redeveloped. It always makes good sense to have cash for investments or liability repayment.

Add value and sell. In some cases, relatively insignificant financial outlays will add considerable value to properties to be sold. These may include adding utility infrastructure to a plot of land, changing the status of a farm land (from agricultural to residential or other), obtaining zoning conditions or making a change to a zoning plan to ensure appropriate development options. Sometimes it even pays to upgrade and sell a property that is currently being used by a company but can be easily exchanged for a property attracting limited investor interest. Therefore companies invest in upgrading properties to sell them dearly and use sale proceeds to buy equally good assets cheaply...

Read more:

www.terenyinwestycyjne.info



Świdnik Activity Zone At Lublin Airport

www.invest.swidnik.pl



Your Investment



Our Support



Shared Success

120 ha Of Land

Ideal For Your Investment



Vision on the future 2040

Innovation is now the core pillar underpinning growth strategies of all businesses wanting to go global. Fuelled by growing high-tech investments worldwide, transformation is gathering pace with changes taking place almost overnight. What will the immediate future look like? What areas of our lives will be affected by proliferating innovations? How will the ways in which we communicate, travel and work change?

The last 150 years have witnessed a real technological revolution. Innovation and developments have always been driven primarily by the urge to satisfy what Abraham Maslov calls fundamental needs such as the need of belonging and participation in social groups, the need for safety or ordinary physiological needs that impact on human behaviour and functioning.

Barely 20 years ago, mobile phones were truly revolutionary to us in the way as no cable connection was needed to make a call. Nowadays, we use smartphones to take photos, record high-definition films, use email or surf the internet, and as desktop computers once connected to a monitor.

Core innovation hubs include primarily metropolises of the world's developed countries. Such cities as Tokyo, Singapore and New York are leading the way in developing new solutions that will very soon be probably adopted in other parts of the world.

In addition, architects designing super-buildings incorporating residential, office, leisure and educational functions are seeing their modernist visions come true in areas where there is high building density and a dearth of new development sites. A key focus in commercial building designing which takes account of inhabitants' social needs is to improve efficiency and reduce the time needed to get from point A to point B.

R&D teams are busy working in the headquarters of Samsung Electronics, the Digital City in Suwon, near Seoul, on mobile technologies that will stir up excitement in a couple of years from now. Samsung D'light is also a huge attraction of Seoul – it is a three-storey building with a line-up of Samsung interactive installations. Upon entrance you receive a band you need to scan at the interactive installations so that you are recognised by the system. You can choose from various activities, including creating a digital avatar, building a city of the future on a huge 180-degree curved display or identifying your personality through simple mini-games. This futuristic vision may easily spread to other parts of the world too.

The Edge in the Netherlands is another pioneering project setting new global trends. According to many experts, this super high-tech head office of Deloitte is so crammed with electronics that it is unable to unlock its full potential yet.

If the 'smart' segment maintains its current momentum, in 2040, sensors, cameras and electrical devices with all their communication pathways and connections will constitute a 'nervous system' that in addition to reporting failures within buildings will be able to predict and successfully prevent potential risks.

Sharing economy is most likely to dominate the future. The co-working space sector represents strong growth potential in this segment. Co-working office space is not, however, intended solely for small-scale start-ups, but will primarily meet requirements of large corporations increasingly seeing great added value in flexible office lease options and selection of workplaces by employees themselves.

E-mails, telephone calls and videoconferencing are of very little use in building interpersonal relationships, and problems with communication



Aleksander Szybalski
Consultant, Workplace Strategy Cushman & Wakefield

between employees pose a great challenge for some businesses. Thanks to virtual reality, employees will be able to attend meetings in the near future despite being many kilometres apart. The Social VR platform presented by Facebook over a year ago will use virtual reality to facilitate connections in social media. During its presentation, the speaker used goggles and the Social VR platform to establish contact with a friend who was dozens of miles away. Both travelled to various places across the globe, drew items in virtual space for later use and finally took a selfie to post it online.

Three-dimensional presentations will also enter our lives following further advancements in the field of communication tools. They are already used in medicine, for example, for magnetic resonance imaging during brain operations.

An autonomous car is another interesting development. Tesla, Google, Uber and Lyft (Uber's key competitor) together with Ford, and China's Baidu, Honda, Toyota and several other firms are already working on self-driving vehicles. Google, and more specifically an autonomous car development company Waymo, a subsidiary of Alphabet, was originally planning to release driverless 'taxis' to the general public in 2017.

Intel predicts that an estimated 585,000 lives could be saved due to autonomous vehicles between 2035 and 2045. This will be enabled by a technology incorporating navigation cameras, sensors and radars which monitor the road ahead all the time.

Money is another argument in favour of self-driving cars which by eliminating road accidents will give national economies an estimated 235bn dollars in savings between 2035 and 2045. This figure is expected to grow exponentially once all traditional cars are put out of use. In addition, instead of focusing on driving a vehicle, the driver will have time for fun, work or talking to travel companions.

We are living in very exciting times. Ongoing changes and new technological advancements may feel like a roller coaster ride keeping us in constant suspense and unaware of what to expect after the next hill.

Poland with stable investment climate

Poland is a good place for investments: 92% of foreign investors, respondents in the 11th edition of the survey "Investment climate in Poland", are happy with their investments in Poland and would do it again. The results show that the current assessment of investment conditions in Poland remained on the record last year's level (3.7 points out of 5). The survey was carried out by the Polish Investment and Trade Agency (PAIH) with the support of HSBC and Grant Thornton.

Attractive investment climate attracts foreign companies that develop technological innovations and generate jobs for highly skilled professionals. The vast majority of foreign investors (92%) that participated in the survey would choose our country again when making an investment decision. In addition, they declare that in 2018, they want to further develop their businesses in Poland: 70% are expecting revenue growth, 50% are thinking about increasing the number of employees, and 48% are planning to enlarge investment expenditures. This is a forecast of another successful year for reinvestments which rose to 7.8 billion euros in 2016.

The assessment of investment climate confirms the satisfaction with the choice of Poland as a business location. It should be noted that the result of 3.7 points out of 5 is not only one of the highest ratings in the 11-year history of the survey, but it also points out at maintaining the last year's record (3.72 points). Poland has good and very good investment conditions – as considered by a total of 64% of the respondents, while 30% think that it has an average investment climate. Only 4% of answers were negative. Such factors as for example growing challenges related to the recruitment of employees, which could potentially hinder investments in Poland, were balanced with positive factors, such as good economic climate, very highly assessed by the respondents.

26 FACTORS DEFINING THE INVESTMENT CLIMATE

The results of PAIH, HSBC and Grant Thornton survey suggest that Poland, in the first place, can offer friendly and stable macro-economic environment combined with strong internal demand and dynamic business environment to foreign investors. Economic stability is the highest rated parameter (4.01 points out of 5) out of 26 factors that define the country's investment climate. For several years, Poland has remained one of the fastest growing economies in the European Union.

In the third quarter of 2017, the economic growth rate (calculated according to the Eurostat methodology) was 5%, whereas the average for the whole European Union and the euro area in the same period was 2.5%.

According to the respondents, in addition to the improving economic stability, the high attractiveness of Polish investment offer is also shaped by the size of the internal market (3.94 points), availability of materials and components (3.89 points) and cooperation with local authorities (3.79 points), which usually has a crucial importance for the smooth implementation of projects by the investor.

Also, employees are an important asset of Poland. Three elements: productivity, organizational culture and loyalty were at the top five of foreign investors' answers with the same number of points (3.77 points). The respondents also appreciate the quality of infrastructure (3.74 points), which in their opinion is one of the fastest improving elements of our attractiveness.

– Skilful promotion of Poland's business offer abroad will result in not only the influx of investments. It will also support Polish exporters and the general image of our country throughout the world, – says Scott Solberg, Member of the Management Board, Executive Director of the Commercial and Global Banking Department at HSBC Bank Polska S.A.

At the same time, we should not forget about challenges. According to the respondents, the following areas require improvement: stability and predictability of law (2.74 points), the efficacy of economic courts (2.84 points) and not so much the amount of taxes, as the formalities associated with them (2.91 points). However, it is worth noting that this assessment is positive, well above the middle of the scale (2.5 points), and the lowest evaluated factors have clearly improved relative to the previous year. In addition to the improved assessment of the stability of law, the largest increase was related to the ease of starting business activity, which is currently assessed at 3.58 points.

– Poland still creates very good conditions for foreign investors, and our advantages still outweigh our problems. However, if we want to attract big investments on an even larger scale, we must continue to develop, or to improve the attractiveness of Poland, especially by eliminating barriers for business, such as the instability and ambiguity or bureaucratic duties. Let us remember that other countries of the region are constantly working on improving their investment attractiveness., – comments Przemysław Polaczek, Managing Partner at Grant Thornton.



Turek



The town in central Poland with available investment areas.



Communication routes	National road no. 72 Provincial road no. 470 Highway A2 – 16 km
Airports	85 km – Łódź 120 km – Poznań 180 km – Wrocław 200 km – Warszawa

Why you should invest here?

- fully developed investment areas:
 - water
 - gas
 - energy
 - sewage discharge
 - access roads
 - telephone
- attractive price
- possibility to educate your future employees
 - local high schools can create a class with desired profile (including technical schools)
- tax exemption:
 - corporate income tax – up to **45% of eligible costs**
 - real estate tax – even **for 3 years**
- area for manufacturing, warehouses and services

Our investment offers:



① 9,03 ha - greenfield

② 7,29 ha - greenfield

③ 3,27 ha – greenfield

Our location already has been chosen by several foreign capital companies – join them!

Investor Assistance Centre - Town Hall in Turek

4 Jedwabnicza Str., 62-700 Turek, POLAND, P: + 48 63 222 38 88, E: invest@miastoturek.pl, www.inkubator.turek.pl



Record year for the development market

2017 was the time of prosperity for developers. Sales of new apartments in 6 biggest Polish cities reached the level of 72.7 thousand, which was 17% more than in the record year of 2016. It would not be possible if not for the new supply – 67.3 thousand new apartments.

The end of the year also confirmed the upward trend of prices. The coming year should not be worse for the industry, however we should be prepared for changes – according to the new report “Residential market in Poland – IV quarter of 2017” prepared by the consultancy agency REAS.

In terms of sales, the fourth quarter was the crowning achievement of the year. From October to December, in Warsaw, Krakow, Wroclaw,

Tri City, Poznan and Lodz, a total of 18.9 thousand apartments were sold, which is more than in the record 1st quarter 2017. The leader among cities is Warsaw, with quarterly sales at 7.5 thousand and annual sales at 28.5 thousand. This means that every fifth developer apartment in Poland was sold in Warsaw in the last year.

Interestingly, each of the analysed market had its own record at the end of the year. In Lodz, there were the most spectacular increases



in sales (more than 36%) and supply (by more than 50%) in comparison to 2016. The largest increase in the average apartment prices took place in December in Tri City, where for 1 sqm one had to pay 12% more than in the previous year (i.e. 7981 PLN in comparison to 6960 PLN).

In Poznan, we had the biggest share of the Apartment for the Young Programme in the annual sales (25%). Wrocław was one of the 6 cities where the number of available apartments increased. In Krakow, developers had the biggest problem with new introductions. Supply was much lower than demand in three subsequent quarters, and noted a 9% decrease, while the number of transactions increased by 16%. This city had to deal with phenomena that will be challenging to developers in the upcoming months.

According to Kazimierz Kirejczyk, President of the Management Board at REAS, the phenomenon of "supply not keeping pace with demand" is one of the significant changes we will face at the end of the year. – Persistent optimism of buyers due to the good situation in economy, which translates into increased wages and savings, the availability of mortgages and the attractiveness of investments in rental properties start to crash with the growing difficulties in obtaining attractive investment areas, increase in land prices and longer administrative procedures. All this makes it difficult for developers to make new investments that could satisfy the high expectations of buyers.

Increasing prices of services are another challenge developers will have to face in the near future. Implementation costs are already dynamically changing, putting into question the possibility of finalizing

projects on the previously agreed terms. Finding contractors for new implementations is problematic, and it will not get easier or cheaper, because ahead of us we have several years of significant infrastructure investments., – says Kazimierz Kirejczyk.

Developers will also have to operate without the Apartment for the Young Programme. The fact that the money from the last pool for 2018 were granted in 38 hours from the start of accepting applications shows the scale of interest of buyers in the government support. The possibility of obtaining the aid was only one of the factors through which the Programme influenced the situation in the residential industry. Equally important was the fact that it inhibited the growth of prices at the lower market segment. This was evident in the increase of new supply prices already in the 3rd quarter, when it became apparent that the significance of this group of buyers was getting lower.

– Despite the inevitable inhibition, resulting from the cyclicity of the market, the development industry is facing a crisis, and a possible decrease in the volume of transactions, which is expected in the years to come, will not mean a return to the level from the years 2008-2009., – says Kazimierz Kirejczyk. – The market is more mature. Developers are more flexible when it comes to changes in the environment. The level and pace of sales is so high that even the obvious inhibition should not endanger the operation of companies implementing several projects in different market segments and locations. The impact of proposed regulatory changes on market mechanisms, which will depend on vacatio legis periods and their details, has the largest degree of uncertainty., – adds REAS expert.



Polowanie na grunty inwestycyjne

Deficyt atrakcyjnych terenów inwestycyjnych sprawia, że deweloperzy ostro rywalizują o najlepsze oferty, starają się jednak nie kupować za wszelką cenę.

Stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce są wyższe niż w Europie Zachodniej. Najlepsze obiekty handlowe przynoszą około 5 proc. zysku rocznie, projekty z segmentu biurowego - 5,25 proc., a magazynowego - 6,5 proc., podają analitycy Walter Herz. Stąd polski rynek inwestycyjny przyciąga coraz większą liczbę międzynarodowych inwestorów. Bywa, że najlepsze nieruchomości sprzedawane są jeszcze przed zakończeniem komercjalizacji i wprowadzeniem się najemców, informują specjaliści.

Deweloperzy chcąc skorzystać z rynkowej hossy, w szybkim tempie wprowadzają do realizacji kolejne projekty. Największe firmy rozpoczynają kilka inwestycji jednocześnie, stale poszukując atrakcyjnych gruntów. Deficyt dobrze zlokalizowanych działek powoduje, że walka o najlepsze grunty inwestycyjne jest zacięta. Popyt na ziemię w najbardziej rozwiniętych lokalizacjach w kraju jest teraz większy niż kiedykolwiek. Znacznie przewyższa podaż, przyznają doradcy Walter Herz.

CORAZ MNIEJ ATRAKCYJNYCH PARCELI

Jak zauważają specjaliści, znalezienie w prestiżowym miejscu działki, która umożliwi szybkie rozpoczęcie budowy jest bardzo trudne. Grunty inwestycyjne sprzedają się świetnie, mimo że ich ceny idą w górę. Inwestorzy nie uczestniczą jednak w szaleńczych wyścigach do sfinalizowania transakcji, jakie można było obserwować w czasie ostatniego boomu przed dekadą.

Z danych Walter Herz wynika, że w obrębie obszarów śródmiejskich w Warszawie dostępność terenów inwestycyjnych jest o wiele niższa niż w miastach regionalnych. Stołeczna oferta jednak powoli rośnie, bo coraz więcej właścicieli działek decyduje się sprzedać grunt. Dotyczy to szczególnie obszarów w pobliżu drugiej linii metra. Specjaliści zaznaczają jednak, że ceny ofertowe, które padają często nie są akceptowane przez inwestorów.

Podobnie jak w Warszawie, coraz trudniej jest znaleźć ziemię pod inwestycje w dobrze skomunikowanych rejonach Krakowa i Gdańska. Większy wybór gruntów, w ocenie ekspertów, jest we Wrocławiu, Łodzi i Katowicach. W Łodzi zainwestowała niedawno firma HB Revis, która podpisała umowę przedwstępną na zakup poindustrialnych terenów przy ulicy Targowej. Na działce o powierzchni 1,8 ha, która usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie EC-1 Łódź, Nowego Centrum Łodzi i Dworca Łódź Fabryczna inwestor planuje budowę zespołu kilku budynków i rewitalizację istniejących obiektów.

SILNY WZROST ZAPOTRZEBOWANIA NA GRUNTY POD BUDOWĘ MIESZKAŃ

Doradcy Walter Herz wskazują na negatywne skutki wprowadzonych zmian prawnych dotyczących obrotu gruntami rolnymi. Zdaniem specjalistów, nowe przepisy przyczyniły się do zmniejszenia dostępu do terenów inwestycyjnych. W ich ocenie, ograniczenie obrotu ziemią przyniesie także powołanie banku ziemi państwowej, tj. Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN). Ponadto zaznaczają, że dużą przeszkodą dla inwestorów jest również powszechny brak zatwierdzonych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w czym celuje głównie Warszawa i Łódź.

Jak twierdzą, rosnące ceny gruntów nie przekładają się na podwyżki stawek czynszowych za wynajem powierzchni komercyjnych. Mają natomiast wpływ na wzrost cen mieszkań, szczególnie że udział gruntu w kosztach realizacji projektów mieszkaniowych wzrósł obecnie do 20–25 proc. Notowane ostatnio podwyżki cen mieszkań są szczególnie interesującym zjawiskiem w kontekście trwającej hossy rynkowej w segmencie mieszkaniowym. Deweloperzy sprzedają obecnie dwukrotnie więcej mieszkań niż w czasie boomu dziesięć lat temu.

Eksperti mówią o bardzo wyraźnym wzroście popytu na grunty pod zabudowę mieszkaniową i o stabilnym, ale również niemałym zainteresowaniu nieruchomościami pod budowę projektów biurowych. Firmy działające w segmencie mieszkaniowym, które dysponują sporymi nadwyżkami gotówki, tworzą największe banki ziemi, zabezpieczając w ten sposób długofalowe plany inwestycyjne. Dużą aktywność wykazują również inwestorzy z rynku biurowego. Specjaliści obserwują także spore zapotrzebowanie na grunty pod hotele i parki handlowe.

POSZUKIWANE GRUNTY POD DUŻE OBIEKTY HOTELOWE

Ziemi poszukują też firmy operujące w segmencie hotelowym. Analitycy obliczają, że w największych polskich miastach powstaje kilkadziesiąt hoteli, z czego ponad 20 w Warszawie. Deweloperzy hotelowi walczą o najlepsze działki z inwestorami mieszkaniowymi i biurowymi.

Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszy się także polskie Wybrzeże, gdzie hotele od kilku lat notują bardzo dobre wyniki. Najwięcej inwestycji realizowanych jest na rynku trójmiejskim, który w ciągu najbliższych kilku lat może się wzbogacić o kilkadziesiąt obiektów hotelowych, w tym kilkanaście dużych kompleksów.

Na terenach górskich największym zainteresowaniem inwestorów cieszy się Podhale, okolice Karpacza, Szklarskiej Poręby, Wisły i Krynicy-Zdroju. Na tych obszarach także podaż gruntów inwestycyjnych jest niewielka, szczególnie takich które nadają się pod budowę dużych obiektów. Z raportu Walter Herz wynika, że w Zakopanem tego typu parceli jest zaledwie kilka. Ograniczona podaż ofert powoduje, że inwestorzy przebijają ceny. Sytuacji nie poprawiają coraz liczniej pojawiające się na tych obszarach projekty, w których oferowane są condo apartamenty. Specjaliści informują, że w lokalizacjach wakacyjnych ceny działek pod inwestycje hotelowe są raczej stabilne z tendencją wzrostową.

CENY ZIEMI ROSNĄ

Deweloperzy ostro rywalizują o najlepiej usytuowane tereny przy głównych arteriach komunikacyjnych, ale nie są skłonni przepłacać. Kupują tylko te grunty, które gwarantują optymalny poziom rentowności inwestycji. Eksperti Walter Herz zaznaczają, że największe emocje budzą najlepiej zlokalizowane działki nie obciążone problemami natury technicznej i prawnej. I to właśnie takie parcele osiągają najwyższe wartości transakcyjne.

Okres negocjacji skraca się wtedy do minimum z uwagi na groźbę przejęcia gruntu przez innego inwestora, a wyjściowa stawka podbijana jest nawet o kilkadziesiąt procent. Poza Warszawą, firmy rywalizują o ciekawe grunty teraz również we Wrocławiu i w Trójmieście, w którym rynek inwestycyjny przyspieszył.

Jak przyznają specjaliści, jeszcze na początku ubiegłego roku w największych aglomeracjach w Polsce ceny gruntów inwestycyjnych rosły powoli. Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy w Warszawie stawki wzrosły jednak o około 20 proc., a w przypadku niektórych terenów znacznie więcej. Część wycen zbliżona jest już do tych, rekordowo wysokich z 2007 roku. Nieco wolniej, ale ziemia drożeje także w Trójmieście, we Wrocławiu i w Krakowie. W mniejszych miastach notowane są kilkuprocentowe wzrosty cen.

Zdaniem ekspertów, ceny podbija przede wszystkim rosnący popyt na grunty, wyżki nie są podyktowane wzrostem rentowności planowanych w poszczególnych lokalizacjach inwestycji. Na przykład koszty zakupu gruntu pod inwestycje biurowe nie mogą być teraz dużo wyższe, jeśli dochodowość projektu ma być utrzymana na dobrym poziomie, bo stawki wynajmu powierzchni biurowych w dużych miastach nieznacznie spadły.



Daniel Puchalski
Dyrektor Działu Gruntów Inwestycyjnych w JLL

Polski rynek terenów inwestycyjnych 2017

W segmencie gruntów inwestycyjnych, zdecydowanym liderem 2017 roku był rynek mieszkaniowy. To w tym sektorze zanotowano rekordową liczbę oraz wartość umów kupna i sprzedaży.

2017 rok był trzecim z rzędu rokiem z rekordową sprzedażą mieszkań - tylko w sześciu największych miastach na koniec IV kwartału ich liczba osiągnęła poziom blisko 73 000. Na rynku miały też miejsce transakcje pakietowe, łącznie z nabywaniem całych budynków na etapie pozwolenia na budowę, a w ostatnich dwóch kwartałach liczba zapytań inwestorskich o tego typu inwestycje wzrosła kilkukrotnie. Podaż nie nadążała za popytem, więc deweloperom zdarzało się podnosić w ciągu roku ceny mieszkań nawet kilka razy, aby nieco wyhamować sprzedaż i tym samym utrzymać lepszą płynność całego projektu. Według danych REAS za 2017 rok, najwyższy wzrost cen ofertowych w stosunku do ubiegłego roku miał miejsce w Trójmieście (15%). Wysoki był także w Łodzi (8,5%) i Warszawie (8,4%), natomiast we Wrocławiu i Poznaniu średnie ceny wzrosły o 4,4%. Mimo rosnących cen mieszkań, popyt utrzymywał się na

rekordowo wysokim poziomie, co doprowadziło do istotnego zmniejszenia się liczby mieszkań w ofercie deweloperów.

– Wobec kurczącej się oferty lokali, wzrosło zainteresowanie deweloperów budowaniem banku ziemi, a popyt na grunty miał bezpośrednie przełożenie na ich ceny. W niektórych lokalizacjach w Warszawie wzrosły one nawet o 80%. Szybujące w górę oczekiwania sprzedających nie tylko podgrzały atmosferę na rynku, ale też faktycznie skłoniły kupujących do płacenia wyższych kwot za nabywaną ziemię. Coraz wyższe ceny ziemi i mieszkań, rosnące koszty robót i materiałów budowlanych niektórzy odbierają jako symptomy nadchodzącego spadku koniunktury. Jednak w odróżnieniu od hossy sprzed 10 lat, tym razem mamy już do czynienia z bardziej dojrzałym rynkiem - ceny mieszkań rosną wolniej i stabilniej, a ich oferta jest le-

piej dopasowana do oczekiwań nabywców, – tłumaczy Daniel Puchalski, Dyrektor Działu Gruntów Inwestycyjnych w JLL.

Biorąc pod uwagę nieustający apetyt na grunty, bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań w IV kw. 2017 r., a także długie listy rezerwacyjne w świeżo rozpoczętych projektach, w 2018 r. możemy się spodziewać dalszych dobrych wyników, zarówno jeśli chodzi o sprzedaż gruntów, jak i mieszkań.

– Z naszych danych wynika, że ponad 60 firm deweloperskich planuje w 2018 r. zakupy gruntów o wartości od 10 do 50 mln PLN, a 14 inwestorów jest gotowych do nabycia terenów o wartości nawet 150-200 mln PLN. Z kolei fundusze typu private equity są gotowe na wydanie około 300 mln euro na zakupy dużych pakietów mieszkaniowych pod wynajem w celach inwestycyjnych. Szansa na wygenerowanie dodatkowego popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym jest też upatrywana we wprowadzeniu ustawy o tzw. REIT-ach, która umożliwiłaby spółkom notowanym na giełdzie działanie na rynku nieruchomości mieszkaniowych, dając tym samym osobom fizycznym dostęp do nowych form inwestowania, – podsumowuje Daniel Puchalski.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ BIUROWĄ

Za nami kolejny dobry rok w obszarze zakupów gruntów biurowych zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych. Skala popytu na tereny inwestycyjne oraz dynamika transakcji sprzedaży utrzymywały się na podobnym poziomie jak w 2016 roku. Spadek poziomu pustostanów, będący konsekwencją silnego popytu oraz umiarkowanego wolumenu nowej podaży, sprzyjał optymizmowi inwestorów i zainteresowaniu analizowaniem możliwości realizacji nowych inwestycji biurowych. Z punktu widzenia wielkości popytu na nowoczesną powierzchnię biurową i jej podaży, w czołówce miast regionalnych niezmiennie plasują się Kraków i Wrocław, a dalej Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice. Te ośrodki miejskie cieszyły się też największym zainteresowaniem inwestorów rozważających zakupy gruntów poza stolicą.

– Potencjał dla dalszego rozwoju rynku biurowego tkwi nie tylko w niezabudowanych gruntach, ale również budynkach, które potencjalnie mogłyby zostać przebudowane, zrewitalizowane i zamienione w nowoczesną powierzchnię biurową. Dlatego w 2018 r. możemy spodziewać się rosnącego zainteresowania inwestorów analizą nieruchomości zabudowanych obiektami przeznaczonymi do modernizacji lub wyburzenia. Ten trend będzie występował nie tylko w Warszawie, ale we wszystkich głównych miastach w Polsce, które znajdują się na radarze deweloperów biurowych, – wyjaśnia Daniel Puchalski.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ HANDLOWĄ

Grunty handlowe cieszyły się w 2017 r. podobnym zainteresowaniem jak rok wcześniej. W poszukiwaniu „białych plam” na mapie handlowej Polski inwestorzy nierzadko byli gotowi obniżyć przyjęte wcześniej kryteria dotyczące wielkości miasta czy liczby mieszkańców. Kluczowe przy wyborze lokalizacji pozostawały niezmiennie: dokładna analiza konkurencji w sąsiedztwie, skala zainteresowania ze strony najemców oraz strefa oddziaływania potencjalnego projektu handlowego (tzw. „catchment area”).

– Wzrost nasycenia powierzchnią handlową w największych miastach sprzyjał popytowi na grunty o wielkości 0,5 ha - 3 ha, umożliwiające re-

alizację parków handlowych o powierzchni sprzedaży między 6 tys. mkw. a 10 tys. mkw., które uzupełnią ofertę dużych galerii i wypełnią luki na mapie handlowej Polski. W 2018 roku branżę handlową, czekają liczne zmiany prawne dotyczące między innymi podatku dla właścicieli nieruchomości komercyjnych o wartości przekraczającej 10 mln zł, czy wejścia w życie ustawy ograniczającej handel w niedzielę. Wpływ zmian legislacyjnych na kondycję rynku handlowego, w tym również na rynek handlowych gruntów inwestycyjnych, będziemy w stanie ocenić dopiero z czasem. Nie spodziewamy się jednak, aby w 2018 roku spowodowały one wstrzymanie inwestycji czy rezygnację inwestorów negocjujących nabycie gruntu z finalizacji transakcji zakupu, – wyjaśnia Daniel Puchalski.

W kolejnych latach możemy też spodziewać się większej ilości projektów wielofunkcyjnych, w których handel stanowi tylko jeden z komponentów całej inwestycji.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ HOTELOWĄ

Sektor hotelowy w Polsce przeżywa rozkwit, co jest rezultatem między innymi rozwoju turystyki zagranicznej i krajowej, poprawy jakości infrastruktury transportowej, czy wzrostu zamożności społeczeństwa. Dobra koniunktura gospodarcza nakręcała dodatkowo popyt na usługi hotelowe i MICE. Zachęcenii dobrą sytuacją na rynku inwestorzy śmiało podejmowali decyzje o nowych projektach. Miało to bezpośrednie przełożenie na zainteresowanie gruntami na sprzedaż, jak również obiektami do adaptacji na cele hotelowe.

– Liczba ogłoszonych i rozpoczętych w 2017 r. projektów hotelowych, jak również spore zainteresowanie tym rynkiem ze strony inwestorów, sprawiają, że w najbliższych latach możemy spodziewać się nawet kilkudziesięciu otwarć nowych obiektów rocznie. W kolejnych latach będziemy też obserwować debiuty marek znanych międzynarodowych sieci, które nie występowały dotychczas na polskim rynku, np. Motel One, Marriott Renaissance, Four Points by Sheraton, Raffles, Staybridge Suites, Radisson Red, Autograph Collection Hotels, Crowne Plaza, Sure Hotel czy MGallery by Sofitel. Odmienność hotelowych marek i koncepcji wchodzących na polski rynek przekłada się na różnicowanie wymagań inwestorów w stosunku do nieruchomości. Z punktu widzenia rynku gruntów, zwiększa się zakres zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych nieruchomości wpisujących się w obszar potencjalnego zainteresowania inwestorów, – komentuje Daniel Puchalski.

Zdaniem JLL, przyszłość sektora hotelowego będzie kształtować między innymi dynamiczny rozwój projektów wielofunkcyjnych oraz rozwój marek hotelowych dedykowanych przedstawicielom młodszych pokoleń. Dla przykładu, w Polsce intensywnie rozwija się marką Moxi, należąca do grupy Marriott International, adresująca swoją ofertę w szczególności do pokolenia tzw. Millennialsów.

– Duży potencjał rynku hotelowego powoduje, że zdecydowana większość inwestorów z branży planuje dalszy rozwój portfela. Jednocześnie, podobnie jak na rynku mieszkaniowym, popyt na atrakcyjne grunty i budynki do adaptacji na cele hotelowe przewyższa podaż nieruchomości. W 2018 r. spowoduje to utrzymanie zainteresowania inwestorów nowymi lokalizacjami. Wzrosnąć również otwartość właścicieli na przejęcia konkurencyjnych firm, mimo że na razie większość z nich preferuje wzrost w oparciu o posiadany bank ziemi oraz nabyte nieruchomości, – podsumowuje Daniel Puchalski.



Rośnie popyt na powierzchnie magazynowe

Rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe i zewnętrzne usługi logistyczne będą kształtować rynek w najbliższych latach.

Aż 84 proc. firm w Polsce spodziewa się wzrostu liczby zamówień w ciągu najbliższych dwóch, trzech lat. Przełoży się to na zwiększone zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe i zewnętrzne usługi logistyczne – wynika z badania trendów na rynku powierzchni magazynowych i usług logistycznych przeprowadzonego przez PMR Consulting & Research na zlecenie firmy Fiege dostawcy usług logistycznych oraz dewelopera powierzchni logistycznych P3 Logistic Parks.

Badanie zostało zrealizowane w październiku tego roku na reprezentatywnej grupie 106 przedsiębiorstw zatrudniających co najmniej 250 pracowników i wykazujących minimalny roczny obrót w wysokości 150 mln zł.

Wśród badanych firm 57% korzysta z zewnętrznych usług logistycznych, a 89% z obiektów magazynowych. Jednocześnie ponad połowa (55%) respondentów prowadzi swoje operacje na powierzchni magazynowej wynajmowanej samodzielnie lub za pośrednictwem operatora logistycznego.

Co ciekawe, na przestrzeni ostatnich lat znacząco zmieniła się wielkość powierzchni magazynowej wykorzystywanej przez firmy. Jeszcze do niedawna obiekty mające kilkanaście tysięcy metrów kwadratowych były rzadkością. Obecnie, aż 80% dużych przedsiębiorstw zajmuje co najmniej 3,000 mkw. przy czym prawie połowa (42%) korzysta z magazynów mających minimum 10,000 mkw. a niemal jedna czwarta (23%) z obiektów większych niż 30,000 mkw.



– Wyniki badania są odzwierciedleniem tego, co już od pewnego czasu obserwujemy na rynku. Firmy coraz częściej poszukują dużych powierzchni magazynowych. Na przykładzie naszych doświadczeń, choćby tylko z tego roku, możemy stwierdzić, że z jednej strony najemcy, z którymi już współpracujemy, ze względu na swój dynamiczny rozwój chętniej powiększają dotychczas zajmowane powierzchnie, a z kolei, jeśli rozpoczynamy rozmowy z nowymi klientami często dotyczą one najmu większych powierzchni, przekraczających 30,000 mkw. – mówi Piotr Bzowski, Leasing & Development Director P3 w Polsce.

Popyt na coraz większe powierzchnie magazynowe jest bezpośrednio związany z tym, jak firmy postrzegają Polskę jako lokalizację logistyczną. 84% uczestników badania uważa, że nasz kraj jest dobrym miejscem do lokowania centrów logistycznych. Koszty pracy i dostępność wykwalifikowanych pracowników, stale ulepszana i rozwijana infrastruktura transportowa, a także wysokiej jakości obiekty to czynniki, które według ankietowanych w największym stopniu decydują o atrakcyjności Polski jako miejsca do lokowania zakładów produkcyjnych i magazynów. optymizmem napawa też fakt, że firmy nadal chcą się tu rozwijać. Aż 54% respondentów zadeklarowało chęć powiększenia zajmowanej powierzchni magazynowej lub produkcyjnej, a jednocześnie 45% zamierza to zrobić w perspektywie najbliższych 2-3 lat.

– Warto zwrócić też uwagę na fakt, że nowopowstające obiekty będą służyły firmom nie tylko do obsługi rynku polskiego, ale także innych państw europejskich, szczególnie z Europy Środkowo - Wschodniej. Otwiera to przed nami jako krajem, szansę na stanie się interregionalnym centrum dystrybucji. – dodaje Piotr Bzowski.

Dynamiczny rozwój przedsiębiorstw działających w Polsce wpływa nie tylko na rynek powierzchni magazynowych, ale również na sektor usług logistycznych. Firmy coraz chętniej zlecają prowadzenie procesów logistycznych wyspecjalizowanym zewnętrznym operatorom.

Jak pokazują wyniki badania aż 84% podmiotów bardzo pozytywnie ocenia poziom usług świadczonych przez operatorów logistycznych. Średnia ocen,

jaką respondenci przyznali operatorom to 4,05 (na skali 1-5). Terminowość, brak uszkodzonych towarów oraz fachowa obsługa klienta to kluczowe czynniki wpływające na zadowolenie z usług świadczonych przez operatora. To zadowolenie przekłada się z jednej strony na przywiązanie do usługodawców – 55% badanych firm współpracuje ze swoim operatorem dłużej niż 5 lat, a z drugiej na chęć dalszej współpracy. Ponad jedna trzecia (35%) ankietowanych firm przewiduje zwiększenie poziomu korzystania z zewnętrznych usług logistycznych w ciągu najbliższych 2-3 lat.

– Konkurencyjny rynek i wymagający klienci powodują, że firmy decydują się na coraz większe wykorzystanie zewnętrznych usług logistycznych. Dotyczy to nie tylko prostych operacji przyjęcia, magazynowania i wydania towaru, ale także wszelkich usług związanych z konfekcjonowaniem, logistyką zwrotów, a także kontrolą jakości np. produktów sprowadzanych z rynków dalekowschodnich. – mówi Damian Kołata, Senior Business Development Manager Fiege.

Jak będzie się zmieniał rynek w obliczu rosnącego zapotrzebowania na nowoczesne powierzchnie magazynowe i usługi logistyczne? Według uczestników badania najbardziej widocznymi trendami w ciągu najbliższych 2-3 lat będą: automatyzacja procesów (58%), rozwój systemów IT (49%), rozwój e-handlu (46%) powstawanie małych jednostek magazynowych w pobliżu centrów miast (32%), presja bliskości klienta końcowego (14%) oraz rosnąca liczba zwrotów (9%).

– Obroty osiągnięte w E-Commerce w Polsce przekroczą w tym roku barierę 40 mld zł, a według prognoz w ciągu 2-3 lat rynek ten wzrośnie o kolejne kilkadziesiąt procent, osiągając poziom około 9% ogólnego handlu detalicznego, co stanowi europejską średnią. W ślad za bardzo intensywnym rozwojem e-handlu rośnie liczba zwrotów. Firmom, które nie mają wyspecjalizowanych komórek ds. operacji magazynowych, z pomocą przychodzą operatorzy logistyczni. Rozwój e-handlu wymusza też na firmach większą automatyzację. To właśnie operatorzy logistyczni powinni pokazywać klientom zalety automatyzacji procesów, jak i rozwoju systemów IT, usprawniających procesy dostaw. – dodaje Damian Kołata.

Rynek magazynowy z kolejnymi rekordami

W 2017 r. rynek magazynowy w Polsce nie zwalniał tempa. Wysoka aktywność wśród deweloperów, którzy dostarczyli na rynek ponad 2,3 mln mkw., oraz wśród najemców, którzy wynajęli prawie 4,6 miliona mkw. pozwoliła na kolejne rekordy po obu stronach – wynika z najnowszego raportu Colliers International.



Maciej Chmielewski
Senior Partner at Colliers International

W 2017 r. najwięcej powierzchni magazynowej (prawie 460 tys. mkw.) trafiło na rynek warszawski. Dzięki temu na koniec roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech strefach tego regionu wyniosły ponad 3,5 mln mkw. Na drugim miejscu zarówno pod względem nowej podaży w 2017 roku, jak i wielkości rynku znajduje się Górny Śląsk. Po oddaniu prawie 408 tys. mkw. całkowite zasoby na koniec roku osiągnęły tu poziom ponad 2,5 mln mkw. Kolejnymi rynkami, na których deweloperzy wykazali się dużą aktywnością są: Poznań (prawie

212 tys. mkw. nowej powierzchni), Polska Centralna (około 207 tys. mkw.) oraz Wrocław (prawie 162 tys. mkw.).

PREFERENCJE NAJEMCÓW

Pod względem popytu prym wśród rynków magazynowych wiodą Warszawa, gdzie najemcy wynajęli łącznie ponad 1 mln mkw. oraz Polska Centralna z podobnym wynikiem. Oba regiony odnotowały spadek pustostanów - Warszawa z poziomu 6,4% do 6,1%, region łódzki z 2% do 0,3% (najniższy w Polsce). Tuż za nimi plasuje się Górny Śląsk z wynikiem najmu prawie 940 tys. mkw. Tu także ubyto niewynajętej powierzchni.

- We wszystkich trzech regionach duży udział w popycie miały firmy z sektora e-commerce. W Polsce Centralnej najemcy z tej branży wręcz zdominowali najem powierzchni magazynowej. Na Mazowszu bardzo aktywne były także firmy dystrybucyjne, a w okolicach Katowic dodatkowo spółki produkcyjne – mówi Maciej Chmielewski, senior partner w Colliers International, dyrektor Działu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych.

STAŁE I NOWE PUNKTY

Obecnie w budowie znajduje się ponad 1,3 miliona mkw. powierzchni magazynowej klasy A, z czego najwięcej w regionie Górnego Śląska – około 398 tys. mkw., w Warszawie – 227 tys. mkw. oraz w Polsce Centralnej – 240 tys. mkw. Te lokalizacje wciąż będą cieszyć się największym zainteresowaniem najemców i deweloperów, jednak wzrosła aktywność obu grup widać także po zachodniej stronie Polski, co wiąże się z utworzeniem drogi ekspresowej S3. Ponadto eksperci Colliers International przewidują w 2018 r. dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych takich, jak Białystok czy Kielce. Potwierdzeniem tego może być nowa inwestycja Panattoni w Białymstoku obejmująca 3 budynki o powierzchni ponad 40 tys. mkw.

- Dominującymi sektorami w odniesieniu do popytu pozostaną w tym roku 3PL, e-commerce i handel. Nie zmieniają się także kluczowe czynniki decydujące o wyborze lokalizacji magazynu, czyli dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich – podkreśla Tomasz Kasperowicz, senior partner w Colliers International, dyrektor Działu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych.

Polska ze stabilnym klimatem inwestycyjnym

Polska to dobre miejsce do inwestowania: 92% inwestorów zagranicznych, respondentów 11. edycji badania „Klimat inwestycyjny w Polsce”, jest zadowolonych z decyzji o zainwestowaniu w Polsce i zrobiliby ten krok ponownie. Wyniki pokazują, że ich obecna ocena warunków do inwestycji w Polsce w zasadzie utrzymała się na rekordowym, zeszłorocznym poziomie (3,7 pkt na 5 możliwych). Badanie przeprowadziła Polska Agencja Inwestycji i Handlu (PAIH) przy wsparciu HSBC i Grant Thornton.

Atrakcyjny klimat inwestycyjny sprzyja przyciąganiu zagranicznych firm, które w Polsce rozwijają innowacje technologiczne i generują miejsca pracy dla wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Zdecydowana większość inwestorów zagranicznych (92%), która wzięła udział w badaniu, ponownie postawiłaby na nasz kraj, gdyby miała jeszcze raz podejmować decyzję inwestycyjną. Co więcej, deklarują, że w 2018 roku chcą dalej rozwijać swój biznes w Polsce: 70% spodziewa się wzrostu przychodów, 56% mówi o zwiększeniu liczby pracowników, a 48% planuje powiększyć nakłady inwestycyjne. To zapowiedź kolejnego pomyślnego roku dla reinwestycji, które w 2016 roku wzrosły do 7,8 mld euro.

Satysfakcję z wyboru Polski jako miejsca ulokowania części swojego biznesu potwierdza ocena klimatu inwestycyjnego. Warto podkreślić, że wynik 3,7 punktów na 5 możliwych to nie tylko jedna z najwyższych ocen w 11-letniej historii badania, ale w praktyce utrzymanie zeszłorocznego rekordu (3,72 pkt). Polska ma dobre i bardzo dobre warunki inwestycyjne – tak uważa łącznie 64% respondentów, natomiast 30% mówi o średniej ocenie klimatu inwestycyjnego. Odsetek odpowiedzi krytycznych wyniósł jedynie 4%. Wszystko wskazuje więc na to, że takie czynniki, jak np. rosnące wyzwania związane z rekrutacją pracowników, które potencjalnie mogłyby utrudniać realizację inwestycji w Polsce, zostały zrównoważone czynnikami pozytywnymi, np. dobrą koniunkturą gospodarczą, bardzo wysoko ocenianą przez uczestników badania.

26 CZYNNIKÓW DEFINIUJĄCYCH KLIMAT INWESTYCYJNY

Wyniki ankiety PAIH, HSBC i Grant Thornton sugerują także, że Polska ma do zaoferowania zagranicznemu biznesowi w pierwszej kolejności przyjazne i stabilne środowisko makroekonomiczne połączone z mocnym popytem wewnętrznym i prężnie działającym otoczeniem biznesowym. Stabilność ekonomiczna to najwyższej oceniony parametr (4,01 pkt na 5 możliwych) spośród 26 czynników definiujących klimat inwestycyjny kraju. Od kilkunastu lat Polska pozostaje jedną z najszybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej.

W trzecim kwartale 2017 r. tempo wzrostu gospodarczego (liczone według metodologii Eurostatu) wyniosło 5%, tymczasem średnia dla całej Unii i dla strefy euro ukształtowała się w tym samym okresie na poziomie 2,5%.

Obok poprawiającej się – zdaniem ankietowanych – stabilności ekonomicznej, wysoką atrakcyjność polskiej oferty inwestycyjnej kształtują również wielkość rynku wewnętrznego (3,94 pkt), dostępność materiałów i komponentów (3,89 pkt) oraz współpraca z administracją lokalną (3,79 pkt), która ma zazwyczaj decydujące znaczenie dla sprawnego realizacji przedsięwzięcia przez inwestora.

Atutem Polski są również pracownicy. Trzy elementy: wydajność pracy, kultura organizacyjna oraz lojalność znalazły się w pierwszej piątce wskazań inwestorów zagranicznych z tą samą liczbą punktów (3,77 pkt). Badani doceniają również jakość infrastruktury (3,74 pkt), która w opinii respondentów jest jednym z najszybciej poprawiających się w ciągu ostatnich lat elementów atrakcyjności Polski.

– Umiejętne promowanie biznesowej oferty Polski za granicą zaowocuje nie tylko napływem inwestycji. Będzie też stanowiło wsparcie dla polskich eksporterów i ogólnego wizerunku kraju na świecie – uważa Scott Solberg, Członek Zarządu, HSBC Bank Polska S.A.

Jednocześnie nie należy zapominać o wyzwaniach. Inwestorzy uznali, że poprawy wymaga stałość i przewidywalność prawa (2,75 pkt), efektywność sądownictwa gospodarczego (2,84 pkt) oraz nie tyle sama wysokość podatków, co formalności z nimi związane (2,91 pkt). Warto jednak zwrócić uwagę, że jest to ocena pozytywna, znacznie powyżej środka skali (2,5 pkt), a do tego najniższe oceniane czynniki względem poprzedniego roku uległy wyraźnej poprawie. Obok poprawy oceny stabilności przepisów prawa, największy wzrost ocen zanotował wskaźnik łatwości rozpoczęcia działalności gospodarczej i aktualnie oceniany jest na 3,58 pkt.

- Polska nadal tworzy bardzo dobre warunki dla zagranicznych inwestorów, a nasze atuty wciąż zdecydowanie przeważają nad bolączkami. Jeśli jednak chcemy trwale i na jeszcze większą skalę przyciągać duże inwestycje, musimy dalej się rozwijać, czyli poprawiać atrakcyjność Polski, zwłaszcza eliminując bariery dla biznesu, np. niestabilność i niejasność prawa czy obowiązki biurokratyczne. Pamiętajmy, że inne kraje regionu również stale pracują nad poprawą swojej atrakcyjności inwestycyjnej – komentuje Przemysław Polacek, Partner Zarządzający w Grant Thornton.

Warszawa – biurowy rynek przyszłości

Spektakularne obiekty, które powstają w Warszawie za kilka lat przyniosą miastu jedno z najnowocześniejszych zapleczy biurowych w Europie

Postęp urbanistyczny, jaki dokonał się w Warszawie w ciągu ostatniej dekady widoczny jest na każdym kroku. Zasoby stołecznego rynku biurowego podwoiły się w tym czasie i przekroczyły poziom 5 mln mkw. powierzchni. Warszawskie biurowce pachną nowością, podczas gdy w Europie Zachodniej budynki liczą sobie po kilkadziesiąt lat. Dodatkowo, na inwestycje infrastrukturalne przeprowadzane w mieście idzie kilkakrotnie więcej środków publicznych niż na przykład w Budapeszcie, czy Bukareszcie. Specjaliści Walter Herz z dumą przyznają, że miasto jest obserwowane w jak dużym tempie miasto się zmienia.

Zdaniem doradców, potrzeba jeszcze sporo czasu, żeby warszawski rynek osiągnął dojrzałość porównywalną do wiodących lokalizacji w Europie Zachodniej. Jednak dzięki szybkiemu rozwojowi Warszawa, która oferuje około 60 proc. nowoczesnych powierzchni biurowych dostępnych w naszym kraju, dogania inne miasta europejskie pod względem zasobów biurowych. Choć daleko jej jeszcze do takich miast jak Paryż, Londyn, Monachium i Berlin, plasuje się już na poziomie Amsterdamu, Barcelony, czy Aten.

WARSZAWA PRZYCIĄGA NAJWIĘKSZE, ŚWIATOWE FIRMY

Boom inwestycyjny, jaki możemy obserwować na warszawskim rynku nieruchomości jest szansą na przyciągnięcie do miasta największych światowych graczy. Międzynarodowe firmy deweloperskie, które od lat są obecne w naszym rynku w ostatnim czasie wyraźnie zwiększyły swoją aktywność, wprowadzając do realizacji w Warszawie kolejne, duże projekty.

Jak obliczają analitycy Walter Herz, w aglomeracji jest teraz w budowie około 830 tys. mkw. powierzchni biurowej. To wynik, jakiego miasto nigdy wcześniej nie notowało. Ale i zapotrzebowanie na warszawskie biura nigdy nie było tak duże. Chłonność rynku jest imponująca, czego dowodem jest spadający współczynnik pustostanów. Stolica Polski zaczyna zyskiwać uznanie największych światowych firm, co potwierdza ostatnia decyzja banku JP Morgan o przeniesieniu do niej części swoich operacji.

PRZEŁOMOWY MOMENT DLA POLSKIEGO RYNKU

Eksperti Walter Herz zauważają, że mamy teraz okazję obserwować przełomowy moment w historii polskiego rynku i zmianę statusu Polski, która dotąd była na pograniczu rynków rozwijających się i rozwiniętych. Decyzją

FTSE Russell, która ma być ogłoszona w przyszłym roku, nasz kraj awansuje w klasyfikacji do miana rynku rozwiniętego.

Odzwierciedleniem tej oceny jest jakość oferty warszawskiego rynku biurowego, na którym powstają obiekty wykorzystujące najlepsze, światowe rozwiązania architektoniczne. Nowe biurowce bazują na ekologicznych technologiach, zapewniających maksymalny komfort pracy, a deweloperzy prześcigają się w pomysłach by kolejnymi udogodnieniami wyróżnić swoje kompleksy. Warszawa tworzy potencjał, dzięki któremu za jakiś czas będzie mogła konkurować z najlepszymi lokalizacjami biurowymi w Europie.

NAJWYŻSZY BUDYNEK W UE

Specjaliści Walter Herz przypominają, że w centrum miasta trwa budowa projektu Varso, który przyniesie Warszawie najwyższy budynek w Unii Europejskiej. Varso Tower zajmie miejsce londyńskiego The Shard. Projekt obejmuje realizację kilku biurowców, które dostarczą prawie 150 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni. Duży udział inwestycji zakrojonych na szeroką skalę wśród obecnych warszawskich realizacji powoduje, że większość budynków, które są teraz w budowie zostanie ukończonych w latach 2019 - 2020. Oddane ostatnio w Warszawie do użytku obiekty, jak Warsaw Spire, Q22, Hala Koszyki, czy Złota 44 to projekty, którymi mogłoby się poszczycić każde miasto na świecie. Szczególnie ciekawą inwestycją, także ze względu na otoczenie jest Warsaw Spire, gdzie wraz z budynkami biurowymi powstał Plac Europejski, uznany przez polskich urbanistów za najlepszą, nową przestrzeń publiczną w Polsce.

OBIEKTY MIXED-USE

Większość najnowszych warszawskich projektów wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju. Z korzyścią dla miasta deweloperzy realizują przemysłowe inwestycje, tworząc jednocześnie nową, żywą tkankę miejską. Przy biurowcach tworzone są zielone tereny rekreacyjne, place miejskie, skwery i pasaże ze sklepami, gastronomią i usługami.

Czytaj więcej na:

www.terenyinwestycyjne.info



Leading industry website dedicated to areas of investment in Poland

**PROMOTION
AREAS
INVESTMENT**



www.terenyinwestycyjne.info





Messe München

Connecting Global Competence

Your next big project.

Make it real—become an exhibitor at EXPO REAL.

Secure your exposure at the trade fair.

Apply now at exporeal.net/application
Application deadline: March 23, 2018

Biuro Targów Monachijskich w Polsce
Tel. +48 22 620 4415
info@targiwmonachium.pl

exporeal.net



21st International Trade Fair for Property and Investment
October 8-10, 2018 | Messe München

Building networks

